



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.665.550 - BA (2016/0142411-8)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
RECORRENTE : GAN SALVADOR INCORPORADORA LTDA
RECORRENTE : GAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : GUSTAVO AMORIM ARAUJO E OUTRO(S) - BA017050
MARIA AMÉLIA MACIEL MACHADO - BA021054
RECORRIDO : EMANUEL EDUARDO PAULA DE MEDEIROS
ADVOGADO : INGRID LEAL SCHWARZELMULLER - BA029240

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. REVERSÃO. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. POSSIBILIDADE. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA NO STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. INADMISSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. FUNDAMENTAÇÃO. DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO LEGAL COM INTERPRETAÇÃO DIVERGENTE. SÚMULA 284/STF. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.

1. A inexecução do contrato pelo promitente-vendedor, que não entrega o imóvel na data estipulada, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de ser pagos ou que poderia o imóvel ter rendido se tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Precedentes.

2. É possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo pactuado. Precedentes.

3. A cláusula penal moratória, ao contrário do que ocorre em relação à pena compensatória, restringe-se a punir o retardo ou imperfeição na satisfação da obrigação, não funcionando como pré-fixação de perdas e danos. Por isso, a multa moratória não interfere na responsabilidade do devedor de indenizar os prejuízos a que deu causa. Precedentes.

4. O reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais em recurso especial são inadmissíveis.

5. O acórdão recorrido que adota a orientação firmada pela jurisprudência do STJ não merece reforma.

6. A ausência de indicação de dispositivo infraconstitucional violado importa no não conhecimento do recurso especial quanto ao tema ante a incidência da Súmula 284/STF.

7. Não se conhece do recurso especial quando ausente a indicação expressa do dispositivo legal a que se teria dado interpretação divergente.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

8. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.
9. O dano moral, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, não se presume, configurando-se apenas quando houver circunstâncias excepcionais que, devidamente comprovadas, importem em significativa e anormal violação a direito da personalidade dos promitentes-compradores.
10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 09 de maio de 2017(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0142411-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.665.550 / BA

Números Origem: 00657521820118050001 657521820118050001

PAUTA: 04/05/2017

JULGADO: 04/05/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **DURVAL TADEU GUIMARÃES**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
RECORRENTE	: GAN SALVADOR INCORPORADORA LTDA
RECORRENTE	: GAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS	: GUSTAVO AMORIM ARAUJO E OUTRO(S) - BA017050
	MARIA AMÉLIA MACIEL MACHADO - BA021054
RECORRIDO	: EMANUEL EDUARDO PAULA DE MEDEIROS
ADVOGADO	: INGRID LEAL SCHWARZELMULLER - BA029240

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"Adiado por indicação da Sra. Ministra-Relatora."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.665.550 - BA (2016/0142411-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
RECORRENTE : GAN SALVADOR INCORPORADORA LTDA
RECORRENTE : GAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : GUSTAVO AMORIM ARAUJO E OUTRO(S) - BA017050
MARIA AMÉLIA MACIEL MACHADO - BA021054
RECORRIDO : EMANUEL EDUARDO PAULA DE MEDEIROS
ADVOGADO : INGRID LEAL SCHWARZELMULLER - BA029240

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Cuida-se de recurso especial interposto por AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A e OUTROS, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional.

Ação: de indenização por danos materiais e compensação por danos morais, ajuizada por EMANUEL EDUARDO PAULA DE MEDEIROS em face das recorrentes, devido ao atraso na entrega de unidade imobiliária.

Sentença: julgou parcialmente procedente o pedido para condenar solidariamente as recorrentes: **i)** ao pagamento de lucros cessantes devidos a partir de março de 2010 até a data efetiva liberação do habite-se, datado do dia 03/02/2011, em quantia mensal de 1% do valor do imóvel previsto no contrato, acrescido de correção monetária pela variação do INPC, a contar de cada mês e juros de 1% ao mês, a contar da citação, determinando que sobre o saldo devedor, a partir de novembro de 2009, incida, em substituição ao INCC, o IGP-M, procedendo-se o recálculo da dívida e condenando a ressarcir ao recorrido, de forma simples, o que foi pago a maior, acrescido de correção monetária pela variação do INPC a partir de cada reembolso, com juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação, ficando autorizada a compensação; e, **ii)** ao pagamento de compensação por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

reais), corrigido monetariamente pelo INPC a contar da data em que a sentença foi prolatada, acrescido de juros de 1% ao mês, a contar da citação.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelas recorrentes; e, deu parcial provimento ao apelo do recorrido para incluir à condenação das recorrentes o pagamento da multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do imóvel – em virtude da verificação de desequilíbrio contratual pela previsão de multa moratória apenas para o inadimplemento do promitente comprador –, constante da cláusula 10.1, alínea “c” do contrato firmado.

Recurso especial: alegam violação do arts. 186, 402, 884 e 927 do CC/02; e, 333, I do CPC/73, além de dissídio jurisprudencial. Sustentam **i)** a falta de comprovação de qualquer prejuízo suportado pelo recorrido que justifique sua condenação em indenizar lucros cessantes; **ii)** a inviabilidade de aplicação da multa moratória por não existir previsão contratual expressa; **iii)** a impossibilidade de cumulação de lucros cessantes com a multa contratual por ser vedado por lei e gerar o enriquecimento sem causa do recorrido; **iv)** o equívoco da substituição do índice de correção monetária INCC pelo IGP-M pela falta de previsão contratual nesse sentido; e, **iv)** que o mero descumprimento contratual obsta a compensação por danos morais. Requerem, alternativamente, a redução do valor da compensação pelos danos morais e dos lucros cessantes.

Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fls. 650).

Prévio juízo de admissibilidade: o recurso foi inadmitido na origem pelo TJ/BA (e-STJ fls. 653/655), tendo sido interposto agravo contra a decisão denegatória, convertido neste recurso especial.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.665.550 - BA (2016/0142411-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
RECORRENTE : GAN SALVADOR INCORPORADORA LTDA
RECORRENTE : GAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE : PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS : GUSTAVO AMORIM ARAUJO E OUTRO(S) - BA017050
MARIA AMÉLIA MACIEL MACHADO - BA021054
RECORRIDO : EMANUEL EDUARDO PAULA DE MEDEIROS
ADVOGADO : INGRID LEAL SCHWARZELMULLER - BA029240

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal é definir i) se o atraso das recorrentes em entregar a unidade imobiliária gerou o dever de indenizar danos materiais e compensar danos morais, e seus respectivos valores; ii) a possibilidade da reversão da multa contratual em favor do recorrido; iii) a viabilidade da cumulação da cláusula penal moratória com indenização por danos materiais; e, iv) a substituição do índice de correção monetária na hipótese.

I – Dos danos materiais na modalidade lucros cessantes

1. Consta do acórdão recorrido que "considerando o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, o imóvel em tela deveria ter sido entregue ao demandante em FEVEREIRO DE 2010 mas, no entanto, a entrega só se efetivou em ABRIL DE 2011, tendo a expedição do habite-se ocorrido em 03 DE FEVEREIRO DE 2011".

2. É incontroverso o fato de que o imóvel deveria ter sido entregue em fevereiro de 2010, mas só foi entregue em abril de 2011 (e-STJ fl. 554).

3. Nesse contexto, o Tribunal de Justiça da Bahia considerou que “o promitente comprador, na hipótese de atraso na entrega do imóvel adquirido faz



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

jus à indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora. [...] Em que pese geralmente a aquisição de uma unidade residencial ser destinada à habitação própria, excepcionalmente para locação ou investimento, presume-se o prejuízo do consumidor pelo atraso da entrega, vez que poderia ter sido alugado se entregue na data contratada, faz jus, o comprador, ao recebimento de valores referentes aos lucros cessantes, correspondentes ao valor do aluguel do imóvel durante o período de atraso” (e-STJ fl. 554/555).

4. O descumprimento do contrato pelas recorrentes causou além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de ser pagos ou que poderia o imóvel ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada. Essas seriam as possíveis circunstâncias econômicas em que o recorrido se encontraria se a prestação das recorrentes tivesse sido tempestivamente executada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73). Portanto, consideram-se provados os lucros cessantes na sua existência (*an debeat*).

5. Partindo dessa premissa, o STJ possui firme entendimento no sentido de que, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do comprador, independentemente da destinação que este daria ao imóvel, uma vez que a demora injustificada impossibilita o adquirente de fruir o bem.

6. Nesse sentido: AgInt no AREsp 978237/MG, 4ª Turma, DJe de 16/03/2017; AgInt no AREsp 879322/MG, 3ª Turma, DJe de 13/03/2017; AgInt no REsp 1605244/SP, 4ª Turma, DJe de 17/02/2017; REsp 1633274/SP, 3ª Turma, DJe de 14/11/2016; AgInt no AREsp 922329/SP, 3ª Turma, DJe de 09/11/2016; e, AgInt no AREsp 301607/RJ, 4ª Turma, DJe de 15/09/2016.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

7. O TJ/BA ao declarar que o recorrido faz jus à indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora das recorrentes, presumindo-se, assim, o prejuízo do consumidor pelo atraso da entrega, alinhou-se ao entendimento do STJ. Aplica-se, quanto ao ponto, a Súmula 83 do STJ.

8. Outrossim, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere ao valor arbitrado a título de lucros cessantes, exige o reexame de fatos e provas e a interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em recurso especial pelas Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.

II – Da inversão da multa moratória contratual

9. O TJ/BA reconheceu a possibilidade de inversão da multa contratual em favor do adquirente, tendo em vista que esta não estaria prevista contratualmente para a hipótese de inadimplemento das promitentes vendedoras. Na oportunidade, deixou expressamente consignado que:

Infere-se do contrato em tela que a referida "cláusula 10.1, alínea c", prevê a multa moratória de 2% (dois por cento) apenas na hipótese de mora e inadimplemento do promitente comprador, evidenciando desequilíbrio contratual. No contrato *sub examine* não há cláusula que impute qualquer responsabilidade equivalente às empresas apelantes para situação de descumprimento contratual, hipótese evidenciada nos autos. Em que pese a ausência de previsão legal da multa moratória de 2% (dois por cento) em desfavor das empresas demandadas, ora apelantes, indiscutível a incidência, porquanto o Código de Defesa do Consumidor exige que as relações entre consumidores e fornecedores sejam equilibradas, sendo um direito básico do consumidor a igualdade nas contratações (arts. 4º, III, e 6º, II). (e-STJ fl. 557)

10. Ao admitir a reversão da multa moratória e condenar as recorrentes ao pagamento da multa contratual ao recorrido, o TJ/BA aplicou a jurisprudência desta Corte no sentido de que é possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, na hipótese de inadimplemento do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel. Nesse sentido: EDcl no AgInt no AREsp 925.424/SP, 3ª Turma, DJe 07/03/2017; AgInt no AREsp 929.972/MG, 3ª Turma, DJe 14/02/2017; e AgInt no AgInt no REsp 1.605.486/DF, 3ª Turma, DJe 25/10/2016; e REsp 1.536.354/DF, 3ª Turma, DJe 20/06/2016.

11. Dessarte, é possível a inversão da cláusula penal moratória em favor do consumidor, em hipóteses como a dos autos, inadimplemento do promitente vendedor, consubstanciado na ausência de entrega do imóvel no prazo pactuado.

12. Há de ser mantida, portanto, a condenação relativa ao pagamento da multa moratória, em desfavor das recorridas, pela aplicação da Súmula 83 do STJ.

III – Da cumulação da multa moratória contratual com indenização por danos materiais na modalidade lucros cessantes (art. 884 do CC/02)

13. A cláusula penal constitui pacto acessório por meio do qual as partes contratantes, com o objetivo de estimular o integral cumprimento da avença, determinam previamente uma penalidade a ser imposta ao devedor na hipótese de inexecução total ou parcial da obrigação.

14. Nos termos do art. 409 do Código Civil, a cláusula penal, também chamada de pena convencional ou simplesmente multa contratual, pode ser classificada em duas espécies: (i) multa moratória, que se destina a evitar retardamento no cumprimento da obrigação, ou o seu cumprimento de forma diversa da pactuada e, (ii) multa compensatória, que se estipula para a hipótese de inadimplemento total da obrigação, caso em que a pena previamente estabelecida serve como estimativa das perdas e danos decorrentes da inexecução



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do contrato.

15. Cuidando-se de cláusula penal moratória, o credor está autorizado a exigir não apenas o cumprimento tardio da obrigação, mas ainda o pagamento da multa estipulada contratualmente, além das perdas e danos decorrentes do atraso do devedor.

16. Isso porque a cláusula penal moratória, ao contrário do que ocorre em relação à pena compensatória, restringe-se a punir o retardo ou imperfeição na satisfação da obrigação, não funcionando como pré-fixação de perdas e danos. Por isso, a multa moratória não interfere na responsabilidade do devedor de indenizar os prejuízos a que deu causa.

17. Nesse contexto, revela-se legítima, nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel, a cumulação da multa moratória contratual com indenização pelo atraso na entrega do bem, consistente esta no ressarcimento dos valores pagos pelos promissários compradores a título de aluguel de imóvel similar, ou, a depender da hipótese, lucros cessantes pela não fruição do bem durante o período da mora do promitente vendedor. Nesse sentido, veja-se os seguintes julgados: AgRg no REsp 1.531.756/SP, 4ª Turma, DJe de 17/09/2015; AgRg no AREsp 525.614/MG, 4ª Turma, DJe de 25/08/2014, REsp 1.355.554/RJ, 3ª Turma, DJe de 04/02/2013 e REsp 1.536.354/DF, 3ª Turma, DJe de 20/06/2016, este último assim ementado:

RECURSOS ESPECIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NA PLANTA. ENTREGA DA OBRA. ATRASO. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. PROPRIETÁRIO PERMUTANTE. LEGITIMIDADE. CLÁUSULA PENAL. RECIPROCIDADE. LUCROS CESSANTES. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. PROVA. ÔNUS. RÉU. EXCESSO DE CHUVAS. ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA. CASO FORTUITO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. REEXAME DE PROVAS. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANOS MORAIS.

1. Os recursos especiais têm origem em ação de indenização por perdas e danos decorrentes de atraso na conclusão de obra objeto de contrato de compromisso de compra e venda para fins de aquisição de unidades imobiliárias



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

em empreendimento comercial.

[...]

4. A cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes.

5. É possível cumular a cláusula penal decorrente da mora com indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel, pois aquela tem natureza moratória, enquanto esta tem natureza compensatória.

[...]

10. Recursos especiais parcialmente conhecidos e não providos”.

18. Dessarte, não há que se falar em indevida condenação em duplicidade, impondo-se a rejeição do recurso especial no que concerne à violação do art. 884 do CC/02.

IV – Da substituição do índice de correção monetária

19. No tocante à alegação de impossibilidade de substituição do índice de correção monetária, constata-se da leitura das razões do recurso especial, que as recorrentes não alegam violação de qualquer dispositivo infraconstitucional, o que importa na inviabilidade do recurso especial ante a incidência da Súmula 284/STF.

20. Ainda que assim não fosse, as recorrentes alegam que "as normas contratuais são claras ao prever a correção das parcelas até a conclusão das obras, sem qualquer vinculação a prazo determinado, elegendo o INCC como índice aplicado para promover a correção monetária das prestações dos preços indicados no Quadro Resumo do respectivo Instrumento Contratual até a data de expedição do habite-se do empreendimento" (e-STJ fl. 579).

21. Assim, afastar a conclusão do acórdão recorrido de que "admissível a determinação de substituição do INCC pelo IGP-M como índice de atualização do saldo devedor, após vencimento do prazo contratual, com restituição da diferença cobrada indevidamente, de forma simples, no tempo de atraso" (e-STJ fl. 560), afrontaria as Súmulas 5 e 7, ambas do STJ.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

22. Inviável, outrossim, a análise da questão sob o viés do dissídio jurisprudencial. A falta de indicação do dispositivo legal sobre o qual recai a divergência inviabiliza a análise do dissídio. Nesse sentido: AgRg no REsp 1579618/PR, 3ª Turma, DJe de 01/07/2016; AgRg no RESP 1283930/SC, 4ª Turma, DJe de 14/06/2016; e, AgRg no REsp 1.346.588/DF, Corte Especial, DJe de 17/03/2014.

V - Do dano moral

23. Define-se dano moral como lesão a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade (REsp 1426710/RS, 3ª Turma, DJe de 09/11/2016).

24. No mesmo sentido, a doutrina de Carlos Alberto Bittar afirma que os danos morais são aqueles relativos *“a atributos valorativos, ou virtudes, da pessoa como ente sociais, ou seja, integrada à sociedade, vale dizer, dos elementos que a individualizam como ser, de que se destacam a honra, a reputação e as manifestações do intelecto”*. (Reparação civil por danos morais. São Paulo: Saraiva, 4ª ed., 2015 p. 35)

25. Assim, para haver a reparação por danos morais, devem estar preenchidos os três pressupostos de responsabilidade civil em geral, quais sejam: a ação, o dano e o nexo de causalidade entre eles. Apenas nessa hipótese, surge a obrigação de indenizar. Esse destaque é importante porque *“nem todo atentado a direitos de personalidade em geral é apto a gerar dano de cunho moral”* (BITTAR, Carlos Alberto. Reparação civil por danos morais. São Paulo: Saraiva, 4ª ed., 2015 p. 60), pois os danos podem se esgotar nos aspectos físicos ou materiais de uma determinada situação.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

26. Pode-se acrescentar, ainda, que dissabores, desconfortos e frustrações de expectativa fazem parte da vida moderna, em sociedades cada vez mais complexas e multifacetadas, com renovadas ansiedades e desejos, e por isso não se pode aceitar que qualquer estímulo que afete negativamente a vida ordinária configure dano moral.

27. Nesse contexto, a jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.

28. Para a configuração do dano moral no caso de atraso na entrega de imóvel, o STJ tem entendido que, muito embora o simples descumprimento contratual não provoque danos morais indenizáveis, circunstâncias do caso concreto podem configurar a lesão extrapatrimonial.

29. A propósito:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CURTO PERÍODO. MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL AFASTADO.

(...)

3. Muito embora o entendimento de que o simples descumprimento contratual não provoca danos morais indenizáveis, tem-se que, na hipótese de atraso na entrega de unidade imobiliária, o STJ tem entendido que as circunstâncias do caso concreto podem configurar lesão extrapatrimonial.

4. Na hipótese dos autos, contudo, em razão de não ter sido invocado nenhum fato extraordinário que tenha ofendido o âmago da personalidade do recorrido não há que se falar em abalo moral indenizável.

5. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 1640085/RJ, 3ª Turma, DJe de 04/04/2017, grifo nosso)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – ATRASO NA ENTREGA NO IMÓVEL – DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. IRRESIGNAÇÃO DOS AUTORES.

1. Esta Corte tem firmado o posicionamento de que o mero descumprimento contratual, caso em que a promitente vendedora deixa de entregar o imóvel no prazo contratual injustificadamente, embora possa ensejar



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

reparação por danos materiais, não acarreta, por si só, danos morais. Precedentes.

(...)

4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 906599/SP, 4ª Turma, DJe de 22/03/2017, grifo nosso)

30. No mesmo sentido: REsp 1639016/RJ, 3ª Turma, DJe de 04/04/2017; AgInt no AREsp 301897/RJ, 4ª Turma, DJe de 22/09/2016; e, REsp 1551968/SP, 2ª Seção, DJe de 06/09/2016.

31. Não sendo presumido o dano moral na espécie, seria necessária a sua comprovação a fim de gerar o dever de indenizar.

32. A fundamentação do acórdão recorrido para deferir a compensação pelo dano moral foi baseada no constrangimento, na angústia e frustração do recorrido em não receber o bem imóvel dentro do prazo contratual por culpa das demandadas, mas sem traçar qualquer nota adicional que justificasse uma compensação além dos danos materiais (e-STJ fl. 558).

33. Em razão do exposto, pela ausência de circunstâncias excepcionais que caracterizem o dano moral na hipótese, que sejam capazes de provocar graves lesões à personalidade do recorrido, resta afastada sua condenação.

34. Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa parte, DOU-LHE PROVIMENTO, com fundamento no art. 255, §4º, I e III do RISTJ, para excluir a compensação por danos morais, em razão da ausência de seus pressupostas de configuração.

Mantém-se a sucumbência definida pelo Tribunal de origem (e-STJ fl. 480).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2016/0142411-8

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.665.550 / BA

Números Origem: 00657521820118050001 657521820118050001

PAUTA: 04/05/2017

JULGADO: 09/05/2017

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LINDÔRA MARIA ARAÚJO**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
RECORRENTE	: GAN SALVADOR INCORPORADORA LTDA
RECORRENTE	: GAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
RECORRENTE	: PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
ADVOGADOS	: GUSTAVO AMORIM ARAUJO E OUTRO(S) - BA017050 MARIA AMÉLIA MACIEL MACHADO - BA021054
RECORRIDO	: EMANUEL EDUARDO PAULA DE MEDEIROS
ADVOGADO	: INGRID LEAL SCHWARZELMULLER - BA029240

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nesta parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.